

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОФИСЛЭНД»

Россия, Белгородская область, 308009, г. Белгород, пр-кт Гражданский, д. 47, оф. 3.9,
ИНН 3123373706, КПП 312301001, ОГРН 1153123015451

Пояснения

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Дата составления «10» марта 2026 года

1. Общие сведения

Полное наименование общества: **Общество с ограниченной ответственностью «ОФИСЛЭНД»**

Сокращенное наименование общества: ООО «ОФИСЛЭНД».

Юридический адрес и адрес местонахождения - 308009 Белгородская обл., г. Белгород, Гражданский пр-кт, дом № 47, офис 3.9

Общество в 2025 году не имело филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Дата государственной регистрации: 13.10.2015 года. Регистрирующий орган: Управление Федеральной налоговой службы по Белгородской области.

Основной регистрационный номер Общества в ЕГРЮЛ: 1153123015451

Идентификационный номер налогоплательщика: 3123373706

Уставный капитал Общества:

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 равен 10 000 (Десять тысяч) рублей. Оплачен полностью.

Единственным участником Общества является Егорова Алевтина Сергеевна с долей 100 %.

Среднегодовая численность работающих за 2025 год - 1 человек. Списочная численность 2 человека.

Основной вид деятельности общества по ОКВЭД:

- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Обычные виды деятельности и текущая деятельность Общества в отчетном периоде:

- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Дополнительные виды деятельности общества, предусмотренные Уставом:

- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
- 68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- Иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

Органы Управления Обществом:

Высшим органом управления является общее собрание участников (Решение единственного участника).

Исполнительным органом Общества является Директор (единоличный исполнительный орган) Общества.

Директор – Лагутин Алексей Сергеевич, действующий на основании Устава, назначен Решением единственного участника Общества от 05.05.2025, г. (Свидетельство об удостоверении решения единственного участника юридического лица 31 АБ 2600069 от 05.05.2025 г.) на срок, предусмотренный п. 15.2. Устава Общества – 3 года.

Система налогообложения – Упрощенная система налогообложения с объектом “Доходы минус расходы”.

2. Основание составления бухгалтерской отчетности.

Упрощенная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденным Минфином РФ №34н от 29.07.1998г, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденным Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н, Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н., Учетной политики общества и в соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона № 402-ФЗ с учетом права Общества на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, так как является субъектом малого предпринимательства.

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись.

Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

3. Учетная политика.

Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.

Учет арендных обязательств ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н. В соответствии с п. 44 ФСБУ 25/2018 данные об активах и обязательствах, являющихся объектами учета аренды, представляются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто и не подлежат взаимоисключению (взаимозачету).

Общество является субъектом малого предпринимательства и имеет право применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и как Арендодатель в соответствии с п. 28 ФСБУ 25/2018 учитывает любую аренду как операционную (за исключением договоров, по которым право собственности на объект аренды переходит к арендатору или которые он имеет право выкупить по цене значительно ниже справедливой стоимости) и в соответствии с п. 41 ФСБУ 25/2018 не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. Кроме того, объекты учета аренды классифицируются Обществом-арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, так как экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Арендодатель (п. 26 ФСБУ 25/2018).

Аренда является основным видом деятельности Общества, поэтому доход от операционной аренды признается доходом по обычным видам деятельности, равномерно (ежемесячно) и учитывается на счете 90.

Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества несет директор.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности Общества возложена на бухгалтера – Малофееву Наталью Вячеславовну.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С:Предприятие 8.3».

Существенной признается информация, если ее показатель превышает 5 процентов соответствующей группы показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

4. Инвентаризация.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности перед составлением годовой отчетности за 2025 год Обществом проведена годовая инвентаризация активов и обязательств в установленном порядке.

5. Материальные внеоборотные активы.

В составе материальных внеоборотных активов бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год отражена инвестиционная недвижимость. В соответствии с п. 11 [ФСБУ 6/2020](#) инвестиционная недвижимость – это основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств.

Учет инвестиционной недвижимости осуществляется на основании ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н. К данной группе основных средств относятся объекты сроком службы более 1 года и стоимостью свыше 100 000 рублей. Объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации. Амортизация объектов основных средств производится линейным способом. Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета. Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета. Начисление амортизационных отчислений по объектам основных средств производится независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде и отражается в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому оно относится.

Инвестиционная недвижимость учитывается на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Аналитический учет ведется по отдельным объектам основных средств.

5.1. Наличие и движение инвестиционной недвижимости

Ст. 114(1) п. 1 и 2 движение инвестиционной недвижимости													
Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	52 845	(6 012)	-	-	-	(2 631)	-	-	-	-	52 845	(8 643)
	3а 2024 г.	52 845	(3 381)	-	-	-	(2 631)	-	-	-	-	52 845	(6 012)
в том числе:													
Нежилые помещения	3а 2025 г.	52 845	(6 012)	-	-	-	(2 631)	-	-	-	-	52 845	(8 643)
	3а 2024 г.	52 845	(3 381)	-	-	-	(2 631)	-	-	-	-	52 845	(6 012)

5.2. Расшифровка инвестиционной недвижимости

Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Нежилое помещение № 1 пр-кт Б. Хмельницкого, 62а, кор. 3 (163,2 кв.м.), 00-000001	8 258 800,00	1 336 486,32	6 922 313,68		411 226,56			8 258 800,00	1 747 712,88	6 511 087,12
Нежилое помещение № 1, 125,7 кв.м. (ул. Губкина, д. 54, подвал), 00-000002	8 054 000,00	1 069 410,88	6 984 589,12		401 029,08			8 054 000,00	1 470 439,96	6 583 560,04
Нежилое помещение № 2, 84,7 кв.м. (ул. Губкина, д. 54, подвал), 00-000003	5 430 000,00	720 995,84	4 709 004,16		270 373,44			5 430 000,00	991 369,28	4 438 630,72
Нежилое помещение № 1, 100,7 кв.м. (ул. Губкина, д. 54, кор. 1, подвал), 00-000004	3 423 000,00	411 896,28	3 011 103,72		170 439,84			3 423 000,00	582 336,12	2 840 663,88
Нежилое помещение № 3, 101,3 кв.м. (ул. Губкина, д. 54, кор. 1, подвал), 00-000005	3 841 000,00	462 195,04	3 378 804,96		191 253,12			3 841 000,00	653 448,16	3 187 551,84
Нежилое помещение № 4, 88,6 кв.м. (ул. Губкина, д. 54, кор. 1, подвал), 00-000006	2 993 600,00	360 225,82	2 633 374,18		149 058,96			2 993 600,00	509 284,78	2 484 315,22
Нежилое помещение № 5, 86,9 кв.м. (ул. Губкина, д. 54, кор. 1, подвал), 00-000007	2 708 600,00	325 931,00	2 382 669,00		134 868,00			2 708 600,00	460 799,00	2 247 801,00
Нежилое помещение № 2, 88,7 кв.м. (ул. Губкина, д. 54, кор. 1, подвал), 00-000008	3 377 400,00	406 409,19	2 970 990,81		168 169,32			3 377 400,00	574 578,51	2 802 821,49
Нежилое помещение № 6, 210,8 кв.м. (ул. Победы, д. 126, 1 этаж), 00-000010	14 758 400,00	918 572,55	13 839 827,45		734 858,04			14 758 400,00	1 653 430,59	13 104 969,41
Итого	52 844 800,00	6 012 122,92	46 832 677,08		2 631 276,36			52 844 800,00	8 643 399,28	44 201 400,72

6. Запасы.

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Стоимость запасов, определяется исходя из цен их приобретения. НДС (при наличии) в момент оприходования запасов, учитывается в стоимости материалов на счете 10, формируя стоимость материально-производственных запасов. При отпуске материалов для осуществления деятельности или ином выбытии, запасы подлежат списанию в бухгалтерском учете по средней себестоимости.

7. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Остаток денежных средств и эквивалентов на 31 декабря 2025 г. составил 107 тыс. руб., полностью равен остатку денежных средств на расчетном счете.

8. Финансовые и другие оборотные активы

В составе финансовых и других оборотных активов на 31 декабря 2025 г. отражена дебиторская задолженность в размере 2920 тыс. руб. и денежные средства, размещённые на депозитных счетах в кредитных организациях, в размере 1 900 тыс. руб.

8.1. Депозитные вклады

Депозитные вклады в кредитных организациях относятся к финансовым вложениям (п. 3 ПБУ 19/02) и их учет осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02" утвержденного Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 N 126н.

Учет депозитов ведется по сумме вклада на момент его размещения (п. п. 8, [9](#), [21 ПБУ 19/02](#)), на счете 55.03 "Депозитные счета" по каждому вкладу отдельно. Проценты, начисленные на тело депозита, в бухучете относят к прочим доходам (п. 34 [ПБУ 19/02](#), п. п. 7, 10.1, 16 [ПБУ 9/99](#)) и начисляют по окончании срока действия депозитного вклада при фактической выплате кредитной организацией процентов. В налоговом учете доходы в виде процентов по банковскому вкладу включают в состав доходов при исчислении налоговой базы по УСН.

8.2. Дебиторская задолженность

Изменение дебиторской задолженности представлено в таблице, данные которой свидетельствует о существенном увеличении задолженности по расчетам с покупателями и заказчиками за последние три года. Задолженность, отраженная в бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 г., является текущей. Задолженность бюджета перед Обществом сложилось за счет положительного сальдо по ЕСН из-за авансовых платежей по УСН.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнитель ным долгам	поступило		списано			перекласси фицировано	по условиям договора	резерв по сомнительны м долгам	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановле ние резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	2 507	-	1 652	-	(1 107)	-	-	-	-	3 052	-
	3а 2024 г.	2 334	-	525	-	(352)	-	-	-	-	2 507	-
в том числе:												
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	36	-	4	-	(10)	-	-	-	-	30	-
	3а 2024 г.	25	-	11	-	-	-	-	-	-	36	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	420	-	1 262	-	(382)	-	-	-	-	1 300	-
	3а 2024 г.	352	-	420	-	(352)	-	-	-	-	420	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	2 051	-	(698)	-	(1 353)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	1 958	-	94	-	-	-	-	-	-	2051	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	0	-	1 084	-	639	-	-	-	-	1723	-
	3а 2024 г.	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	2 507	-	1 652	-	(1 107)	-	-	X	-	3 052	-
	3а 2024 г.	2 334	-	525	-	(352)	-	-	X	-	2 507	-

9. Капитал

Капитал (строка 1300) составляют 8 448 тыс. руб. и представлены уставным капиталом в размере 10 тыс. руб. и нераспределенной прибылью в размере 8 438 тыс. руб. Увеличение нераспределенной прибыли в основном сложилось за счет прибыли от основного вида деятельности - Аренды недвижимого имущества.

10. Обязательства.

Долгосрочные обязательства (код 1410) отражают долгосрочные заемные средства, срок погашения которых превышает 12 месяцев.

10.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	8 170	-	-	-	-	-	8 170
	3а 2024 г.	29 159	-	-	(20 989)	-	-	8 170
в том числе:								
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	8 170	-	-	-	-	-	8 170
	3а 2024 г.	29 159	-	-	(20 989)	-	-	8 170
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	34 355	145	-	(1 857)	-	-	32 643
	3а 2024 г.	33 772	904	-	(321)	-	-	34 355
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	459	435	-	(459)	-	-	435
	3а 2024 г.	-	458	-	-	-	-	459
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	151	41	-	(151)	-	-	41
	3а 2024 г.	361	111	-	(321)	-	-	151
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	33 411	-	-	(1 380)	-	-	32 031
	3а 2024 г.	33 411	-	-	-	-	-	33 411
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	-	132	-	-	132
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	331	(331)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	331	-	-	-	-	331
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	3	-	-	-	-	-	4
	3а 2024 г.	-	3	-	-	-	-	3
Итого	3а 2025 г.	42 525	145	-	(1 857)	-	X	40 813
	3а 2024 г.	62 931	904	-	(21 310)	-	X	42 525

10.2. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

11. Доходы и расходы.

Учет доходов и расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99", утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н, и Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99", утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н.

11.1 Доходы организации

Для целей бухгалтерского учета Общество самостоятельно признает поступления доходами от обычных видов деятельности или прочими поступлениями исходя из требований ПБУ 9/99, характера своей деятельности, вида доходов и условий их получения.

Общество признает доходами от обычных видов деятельности следующие поступления:

- доход от сдачи в аренду недвижимого имущества в виде арендных платежей, определенных в твердой сумме платежа арендатора арендодателю, вносимые периодически или единовременно;
- доход от сдачи в аренду недвижимого имущества в виде переменных платежей;
- доход от продажи недвижимого имущества.

11.1.1. Доходы по обычным видам деятельности

Номенклатура	Сумма, руб.	
	2025 год	2024 год
Арендные платежи (фиксированная часть)	5 395 555,90	4 772 230,18
Арендные платежи (переменная часть)	1 367 731,25	796 530,40
Доход от продажи недвижимого имущества		18 400 000,00
Итого	6 763 287,15	23 968 760,58

Как видно из таблицы, основной причиной снижения доходов от обычных видов деятельности в 2025 года по сравнению с 2024 годом является отсутствие дохода от продажи недвижимого имущества. При этом доход от сдачи в аренду недвижимого имущества, как фиксированная часть, так и переменная часть, в 2025 году по сравнению с 2024 годом увеличился.

11.2. Расходы организации

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

11.2.1. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
<i>Прямые расходы, непосредственно связанные с содержанием объектов аренды, всего</i>	5 915	18 002
В том числе		
Материальные расходы	3 284	3 108
Амортизация	2 631	2 631
Стоимость недвижимого имущества		12 263
<i>Косвенные расходы, всего</i>	183	17
В том числе		
Затраты на оплату труда	138	11
Отчисления на социальные нужды	43	4
Прочие затраты	2	2
Итого расходы по обычным видам деятельности	6 098	18 019

12. Расчет стоимости чистых активов

№ п/п	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
1	I. Внеоборотные активы	44 201	46 833	49 464
2	II. Оборотные активы	4 927	3 806	15 939
3	Задолженность по вкладам в уставный капитал	-	-	-
4	Итого активы, принимаемые к расчету*	49 128	50 638	65 403
5	IV. Долгосрочные обязательства	8 170	8 170	29 159
6	V. Краткосрочные обязательства	32 510	34 355	33 772
7	Доходы будущих периодов, связанные с получением государственной помощи и безвозмездным получением имущества	-	-	-
8	Итого обязательства, принимаемые к расчету**	40 680	42 525	62 931
9	Чистые активы***	8 448	8 113	2 472

13. Дополнительная информация.

• **События после отчетной даты:** Существенных событий, способных повлиять на финансовое положение, не зафиксировано.

• **Бухгалтерская (финансовая) отчетность** за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

14. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

15. Дата подписания бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подписана 10 марта 2026 года.

Директор

Лагутин А.С.

Бухгалтер

Малофеева Н.В.